

## **Anhang des Jahresabschlusses 2014**

### **A: Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Gemäß Art.67 Abs.8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### **C: Anlagevermögen**

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen ( 33,3%; lineare Methode ) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Ein 1989 erworbenes Erbbaurecht wird auf eine Restlaufzeit

von 25 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellte Obdachlo-  
senheim in der Biermannstr.3 wird nach der Restnutzungsdauer-  
methode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.  
Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des  
Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen  
ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde  
gelegt.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2% abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden nach der  
Restnutzungsdauer-  
methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von  
20 bis 33 Jahren abgeschrieben.

Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrun-  
delegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische  
Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1000 €  
werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs.2a EStG in einem jahrgangsbezogenen  
Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Aus-  
leihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Ab-  
schreibungen des Geschäftsjahres in dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel  
dargestellt.

Die Position „ Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Darlehensweitergabe für die Fi-  
nanzierung des Rathaus – Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld ( Ur-  
sprungsbetrag 4.300.000 € ). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten hauptsächlich die bisher angefallenen Kosten  
für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring und für den geplanten  
Neubau einer Geschäftsstelle.

## **D: Umlaufvermögen**

Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.  
Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichter-  
tungen Rechnung getragen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem  
Jahr bestehen nicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 2.700.777,34 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens enthält die Bau - und Grundstückskosten einer Wohnung der Bau-trägermaßnahme „Im goldenen Winkel“. Der Besitzübergang der Wohnung findet im Jahr 2015 statt.

In den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind die Forderungen an Käufer von Immobilien der Bau-trägermaßnahme „Im goldenen Winkel“ enthalten.

## E: Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden in steuerlich zulässiger Höhe ausgewiesen. Den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwerten gemäß § 6a EStG liegt unter Verwendung der Richttafeln 2005 G ein Rechnungszinsfuß von 6% zugrunde. Aufgrund der Höhe der Pensionsrückstellung zum Bilanzstichtag 31.12.2014 (28.376,32 €) wurde auf eine Neubewertung der Rückstellung gemäß den Vorschriften des BilMoG verzichtet

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Rückstellungen nach §249 (1) HGB in Höhe von 823 T€ wurde für aus dem Wasserhaushaltsgesetz und aus den Vorschriften der EneV 2014 resultierenden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gebildet. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2014 Rückstellungen nach § 249 (1).S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden in Höhe von 130 T€ gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
I	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	25.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	4.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	41.143,40 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.711,82 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	27.450,33 €
Rückstellung für Altersteilzeit	54.576,35 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bau-trägermaßnahmen	147.693,06 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	130.000,00 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.720.818,38 €

## **F: Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die sich aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber einem Versicherungsunternehmen ergebenden Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Kreditgebern in Höhe von 2.775.999 € (Vj. 2.818.239 € ) waren in den Vorjahren in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.457.093 € welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden dürfen.

## **G: Forderungen**

In den Forderungen sind Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuervorauszahlungen im Umfang von 106.819 € sowie Forderungen auf Betriebskosten und aus der Generalanmietung von Wohnungen in Höhe von 61.220 € enthalten.

## **G: Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres teilen sich wie folgt auf:

auf Technische Anlagen	4.161 €
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.729 €
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.762 €
auf Wohn- u. andere Gebäude	1.298.114 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 19.055 € für die Personalgestaltung Dritter. Ferner sind unter dieser Position Werbungs- und Repräsentationskosten in Höhe von 55.734 € und EDV-Kosten in Höhe von 88.810 € erfasst. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten im Umfang von 7.955 € vorgenommen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.515.276 € enthalten. Die Auflösung von Rückstellungen war mit einem Betrag von 25.617 € ertragswirksam.

Aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen wurden Umsatzerlöse in Höhe von 4.343.780 € erzielt.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1.109.152 € und sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % angestiegen.

## **H: Sonstige Angaben**

Gegenüber Gesellschafter bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 8.726,11 €.

Forderungen gegenüber Gesellschafter bestehen in Höhe von 15.520,11 €

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 75.680 € noch nicht abgerechnet.

Zwischen Handels – und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen die zu Steuerlatenzen führen:

Aktive Steuerlatenzen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

- Keine passiven Steuerlatenzen

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

#### **I: Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvtr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelman	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D .
Dr. Walter Caroli	M. d. L. a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Hermann Burger	Konditormeister
Uta Dreyer	Bankkauffrau
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Dipl.Verwaltungswirt
Sven Täubert	Dipl. Kaufmann
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor ( Stadtkämmerer )
Roland Wagenmann	Dipl. Malermeister

#### **J: Mitglieder der Geschäftsführung**

Markus Schwamm	Dipl. Immobilienwirt, Betriebswirt ( DIA/VWA ) Bachelor of Arts Real Estate
----------------	--------------------------------------------------------------------------------

#### **K: Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.

## L: Gesamtbezüge des Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrat beliefen sich im Geschäftsjahr auf 14.750,00 €

## M: Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufmännische Mitarbeiter	8
Technische Mitarbeiter	8
Geringfügig Beschäftigte	5
Auszubildende	2
<hr/>	
Gesamtzahl	23

Davon befindet sich eine Mitarbeiterin in der Freistellungsphase der Altersteilzeit ( Blockmodell )

## N: Haftungsverhältnisse

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54.350,00 € . Zum Bilanzstichtag wird die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Haftungsverhältnisse als gering angesehen, da von einer Fertigstellung der Bauträgermaßnahmen für welche die Haftungsverhältnisse bestehen ausgegangen wird.

## O: Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 25.

## P: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2014 470.000 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 5.404,95 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im nachfolgend aufgeführten Rücklagenspiegel wird die Entwicklung der einzelnen Rücklagen im Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2014	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.250.000 €	360.000 €	1.610.000 €
Bauerneuerungsrücklage	3.615.000 €	400.000 €	4.015.000 €
Freie Rücklage	3.580.000 €	160.000 €	3.740.000 €

Lahr, den 13.03.2015

---

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Schwamm

**ANHANG  
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

Angaben in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibung Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	201.400,77	963,03	0,00	0,00	201.050,79	1.313,01	1.761,89
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.267.099,59	1.733.027,60	11.763,70	7.443.298,74 -56.395,38	22.366.011,94	56.009.254,91	1.276.033,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.078.638,31	2.500,00	0,00	0,00	434.446,10	646.692,21	22.080,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	815.105,71	267.402,64	451.751,71	56.395,38	0,00	687.152,02	0,00
Techn. Anlagen und Maschinen	84.185,06	0,00	0,00	0,00	22.114,06	62.071,00	4.161,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	681.168,30	113.713,75	39.883,68	0,00	546.615,50	208.382,87	49.729,00
Anlagen In Bau	5.814.814,99	1.628.483,75	0,00	-7.443.298,74	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	634.479,64	278.228,09	666.657,12	0,00	0,00	246.050,61	0,00
			0				
	<b>78.576.892,37</b>	<b>4.024.318,86</b>	<b>1.170.056,21</b>	<b>0,00</b>	<b>23.570.238,39</b>	<b>57.860.916,63</b>	<b>1.353.766,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	2.796.763,37	0,00	184.803,39	0,00	0,00	2.611.959,98	0,00
andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00
	<b>2.797.013,37</b>	<b>0,00</b>	<b>184.803,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.612.209,98</b>	<b>0,00</b>
Anlagevermögen insgesamt	<b>81.373.905,74</b>	<b>4.024.318,86</b>	<b>1.354.859,60</b>	<b>0,00</b>	<b>23.570.238,39</b>	<b>60.473.126,61</b>	<b>1.353.766,30</b>

**DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN  
SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE**

Alle Angaben in €

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.263.600,62	2.635.710,04 ( 1.123.067,87 )	5.055.890,32	31.572.000,26	33.060.633,38 6.202.967,24	GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.775.998,54	40.794,87 ( 39.061,42 )	182.104,78	2.553.098,89	2.775.998,54	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.236.367,57	3.236.367,57 (4.681.182,58)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.222,75	3.222,75 (3.258,75)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.262,00	2.262,00 ( 2.100,00 )	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.736,56	120.736,56 ( 238.337,22 )	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten geg. Gesellschafter	8.726,11	8.726,11 (3.763,81 )	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.402,61	41.402,61 (311.937,56 )	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme d. Jahr Vorjahr	45.452.316,76	6.089.222,51 (6.363.647,79 )	5.237.995,10	34.125.099,15	42.039.599,16	

\* GPR = Grundpfandrechte \*\* Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr